

ZPRÁVODAJ

pro členy a klienty
družstva

 **pokrok**
stavební bytové družstvo

Vyšlo v září 2008
číslo 04/2008

Včera není dnes

Ing. Oldřich Sova působí v našem družstvu sedm let. Byla to pro SBD POKROK léta tučná, či hubená? Co se za těch sedm let změnilo? To byla první otázka našeho rozhovoru.

□ **Sova:** Mám-li charakterizovat stav SBD POKROK při svém nástupu v roce 2002, tak musím říci, že jsem tu přišel na takovou horkou půdu. V té době probíhal výběr informačního systému pro celé družstvo. Firma Drusoft, která dostala od POKROKU nemalé částky na vývoj softwaru ale zkrachovala. Probíhaly tam i nějaké soudní spory. Díky správnému rozhodnutí představenstva jsme pak vybrali společnost Integri a její systém dnes už rutinně funguje.

■ **Red:** *To jste to vzal rychle, nějak jste přeskočil velkou vodu.*

□ **Sova:** Ano, do toho přišla velká voda, tady v Karlíně nás úplně spláchla, měli jsme tu 2,78 metru vody. Naštěstí jsme všechno potřebné včas evakovali do objektu v Modřanech, v Pískové ulici. Byly tam sice bojové podmínky, ale klienti

Dokončení na straně 5 ▶

Budou volby do představenstva

Vzhledem k tomu, že v tomto roce končí pětileté funkční období členů orgánů družstva, vyhlásilo Představenstvo Stavebního bytového družstva POKROK řádné volby členů představenstva a kontrolní komise, které se uskuteční na podzimním shromáždění delegátů konaném dne 22. listopadu 2008.

Pro přípravu voleb jmenovalo představenstvo přípravnou volební komisi ve složení předseda Ing. Luboš Hlavsa, členové PaedDr. Jaroslav Ferkl, JUDr. Jitka Zábajová, Jana Kovaříková a Dana Schneiderová. Úkolem přípravné volební komise dle volebního řádu je sestavit ve stanoveném termínu na základě došlých přihlášek členů SBD POKROK, kteří projeví vůli kandidovat do představenstva a kontrolní komise, kandidátní listinu pro volby do těchto orgánů a připravit pro shromáždění delegátů stanovisko, zda jednotliví kandidáti splňují podmínky pro výkon funkce podle obchodního zákoníku a stanov.

Podle čl. 50 odst.4 stanov má každý člen družstva, který dosáhl 18 let věku,



Ing. Luboš Hlavsa

právo být volen do orgánů družstva. Pro členství v představenstvu a kontrolní komisi musí přitom dále splňovat podmínky uvedené v článku 54 stanov a dále dle čl. 52 odst. 5 stanov. Vše co má obsahovat přihláška k volbě člena představenstva či kontrolní komise je uvedeno v dopisu předsedy představenstva SBD POKROK delegátům a před-

stavitelům objektů u kterých bude dopis pro všechny zájemce k dispozici. Dopis je rovněž uveřejněn na internetových stránkách družstva www.pokrok.cz. Přihláška s požadovanými údaji musí být doručena nejpozději 3. října 2008 do 14,00 hodin do podatelny SBD POKROK, Kollárova 157/18, 186 00 Praha 8 – Karlín s označením „Přípravná volební komise“. Ve smyslu ustanovení volebního řádu nebude brán zřetel na přihlášky doručené po stanoveném termínu a přihlášky neúplné (nedokládající požadované údaje).

Na podkladě zkušeností z minulých voleb je třeba připomenout, že je požá-

Dokončení na straně 2 ▶

Obsah:

- Včera není dnes
- Budou volby do představenstva
- Pozvánka na mezinárodní konferenci o družstvením bydlení
- Právní okénko
- Pardon
- Bude shromáždění delegátů
- Aktivity na Velké Ohradě
- Nabídka na byty v Trnově trvá
- Trochu malá Velká Ohrada
- Výsledky hospodaření
- Potvrzení o auditu
- Regenerace a revitalizace bytových domů
- Informace o úvřech
- Společná televizní anténa - tak trochu problém

POZVÁNKA

Vážení delegáti,

tímto si Vás dovoluji znovu pozvat na konferenci Bytových družstev v Evropských metropolích.

- ▶ *Konference proběhne 8. 10. 2008 od 8:30 hod., ve velkém zasedacím sále Magistrátu hl. města Prahy (Mariánské náměstí 2, Praha 1).*
- ▶ *Připravovaná akce je pod záštitou MUDr. Pavla Béma, primátora hl. města Prahy a Hospodářské komory České republiky v rámci Česko-francouzského ekonomického roku.*
- ▶ *Pořadatelé jsou Český národní výbor frankofonního ekonomického fóra a Družstevní marketingové sdružení.*
- ▶ *Cílem této akce je informovat odbornou i laickou veřejnost o spolupráci bytových družstev s exekutivou měst i států a o podmínkách, za nichž je realizována družstevní výstavba v evropských zemích a přispět tak k rozvoji a oživení této formy výstavby i v České republice.*

Žádám zájemce o potvrzení účasti na e-mail: SchneiderovaD@pokrok.cz

Těšíme se na setkání.

Dana Schneiderová, asistentka PD a KK





Otázka:

Již téměř dvacet let společně s přítelem bydlím v jeho družstevním bytě, který přítel obývá již od doby, kdy ovdověl. Nyní se přítel chystá jít na závažnou operaci s nejistou prognózou přežití. Jeho děti mě sice mají rády, byt po otci jim vzít rozhodně nechci, ale chtěla bych mít jistotu, že „na stará kolena“ neskončím „pod mostem“. Prosím poradte mi. Informace, co doposud mám, jsou vesměs protichůdné.

Odpověď:

Jelikož se patrně ve Vašem případě jedná o situaci, kdy Váš druh vlastní družstevní podíl, k němuž je vázáno právo užívat družstevní byt, tudíž Váš druh je vůči Družstvu nájemcem bytu.

Řešení problému je několik – jako první mě napadá zřízení věcného břemene užívání bytu ve Váš prospěch na libovolně dlouhou dobu, třeba až do Vaší smrti. Vaše právo užívat byt bude platné vůči všem vlastníkům bytu, bez ohledu na případné převody vlastnictví. Ke zřízení věcného břemene je však nutný souhlas majitele bytu – ve Vašem případě Družstva.

Dalším řešením je svatba s přítelem – v okamžiku uzavření manželství se stane v souladu s ust. §704, odst. 1,2 obč. zákoníku společným nájemcem bytu a v okamžiku případného úmrtí manžela – společně s jeho případnými



potomky také jedním z pravděpodobných dědiců družstevního podílu. Případná manželova závět může ovšem stanovit dědické podíly odlišně.

Napadá mě ještě jedno řešení a to, že Váš druh převede za svého života svůj členský podíl na jednoho ze svých případných dědiců a ten uzavře s ním a Vámi podnájemní smlouvu na dobu určitou (a to tak, aby její konec přesáhl pravděpodobnou dobu Vašeho úmrtí – třeba na 100 let apod.), a tudíž v případě úmrtí Vašeho druhu byste se stala jedinou podnájemkyní bytu Vy a možnosti nového nájemce Vás z bytu „dostat pod most“, by se omezily jen např. na fakt, kdybyste dlouhodobě nehradila nájemné, hrubě porušovala dobré mravy v domě apod. Je tady však riziko spojené s faktem výpovědi z nájmu bytu ze strany Družstva vůči nájemci – v daném případě společně s nájemcem by se důsledky takové výpovědi bez ohledu na vše, týkaly i Vás.

Další možností je, aby Váš druh převedl na Vás družstevní podíl a s ním spjaté právo na uzavření nájemní smlouvy již za svého života.

Mgr. Lucie Helmová
Vaše členka
představenstva

Budou volby do představenstva

◀ Pokračování ze strany 1

dováno doručení přihlášky v listinné podobě (nikoliv elektronickou poštou) včetně aktuálního výpisu z rejstříku trestů a potvrzení místně příslušného finančního úřadu, že kandidát nemá daňové nedoplatky.

Abyste se předešlo případným nedorozuměním v čestném prohlášení kandidáta, kde uvádí mimo jiné, že „není podnikatelem s obdobným předmětem činnosti, ani členem statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s takovým předmětem činnosti (§ 249 obchodního zákoníku)“ je třeba vzít v úvahu, že SBD POKROK má v obchodním rejstříku jako předmět podnikání zapsány následující činnosti:

- Organizační zabezpečení správy domovního majetku.

- Opravy vyhrazených plynových zařízení.
- Inženýrská činnost ve stavebnictví.
- Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej.
- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví.
- Realitní činnost.
- Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců.
- Zpracování dat, služby databank, správa sítí.
- Správa a údržba nemovitostí.

Kontrolní komise provede podle svého plánu činnosti kontrolu přípravy voleb, zda tato proběhla v souladu s ustanovením stanov a volebního řádu.

Ing. Luboš Hlavsa
Předseda přípravné volební komise

Pardon !

Před několika lety jsme na stránkách Zpravodaje přirovnali Shromáždění delegátů SBD POKROK k jakési družstevní poslanecké sněmovně. Ne že bychom snad inklinovali k tvrzení, že bytové družstvo naší velikosti je snad státem ve státě, to jistě ne, ale platí u nás jakási transformovaná pravidla parlamentního systému. Družstevníci (občané) nominují své delegáty (poslance) na shromáždění delegátů (do poslanecké sněmovny), a ti tam pak za ně a jejich jménem rozhodují o mnohých důležitých věcech podle předem známého klíče a za předem známých pravidel.

Jistě, jsou tu také odlišnosti. Zatímco poslanec je za svou práci ve prospěch občana bohatě honorován, o našich družstevních delegátech to ani zdaleka neplatí. Poslanec je chráněn imunitou, jejíž šíře a hloubka nezná téměř mezí, družstevní delegát stále nese svou osobní trestněprávní i občansko-právní zodpovědnost. Takových odlišností by se dala najít celá řada, všechny je vyjmenovat nelze, i tak je však zřejmé, že poučka o kulhavosti všech přirovnání je stále platná.

Jednu odlišnost bych ale přece jen rád ještě připomněl. Zatímco shromáždění delegátů SBD POKROK probíhala ještě před nějakými deseti či osmi, možná i pěti lety mimořádně bouřlivě, včetně osobních invektiv, urážek a obstrukcí, během let se stále více kultivují, jsou věcnější, racionálnější, kvalifikovanější. Svůj podíl na pozitivním vývoji má jistě vedení družstva a využívání moderní (a nezpochybnitelné!) hlasovací techniky. Ale hlavní poděkování patří především samotným delegátům. Platí přímá úměra, že jací jsou delegáti, takový je i průběh jejich shromáždění a jeho výsledky.

A proto nezbyvá, než se delegátům za ono tehdejší přirovnání k poslanecké sněmovně omluvit. Zdá se, že ta kráčí přesně opačným směrem.

Nebo se snad mylím?



Bude shromáždění delegátů

Představenstvo SBD POKROK svolává v souladu s čl. 58 odst. 1 Stanov shromáždění delegátů na sobotu dne 22. 11. 2008 od 9,00 hod. do Domu odborových svazů, nám. W. Churchilla č. 2, Praha 3 – Žižkov, sál Přítomnost (zadní vchod - Havelkova ulice). Představenstvo dle čl. 58 odst. 4 stanov oznamuje tento pořad jednání:

1. Zahájení, návrh a volba mandátové komise, jmenování zapisovatele
2. Osvědčení pořadu jednání
3. Návrh a volba návrhové komise, volební komise a ověřovatelů zápisu
4. Schválení účetní závěrky a rozdělení zisku - písemný materiál č. 1
5. Schválení výroční zprávy SBD POKROK - písemný materiál č. 2
6. Zpráva představenstva a správy SBD POKROK - písemný materiál č. 3
7. Zpráva kontrolní komise - písemný materiál č. 4
8. Volby do představenstva družstva - písemný materiál č. 5
9. Volby do kontrolní komise - písemný materiál č. 6
10. Informace o přípravě nové družstevní výstavby - písemný materiál č. 7
11. Návrh na dílčí změny stanov - písemný materiál č. 8
12. Návrh na upřesnění Zásad hospodaření - písemný materiál č. 9
13. Odvolání členů družstva k SD - písemný materiál č. 10
14. Odvolání členů družstva k SD podle čl. 13 odst. 3 a čl. 97 Stanov - písemný materiál č. 11
15. Závěr

Podmínkou účasti delegáta dle čl. 4 odst. 3 písm. e) Jednacího řádu je předložení dokladu totožnosti. Pozvánka je doručena na jméno delegáta podle aktuální evidence delegátů. Pokud došlo ke změně, doloží nový delegát písemný doklad o svolení, potvrzený ověřovateli.

Žádáme delegáty, aby se k prezenci dostavili nejpozději do 8,40 hod., aby shromáždění delegátů mohlo být včas zahájeno. Pokud se z vážných důvodů nebude moci zúčastnit delegát bydlících členů, může ho nahradit jen nový delegát zvolený členskou schůzí samosprávy (čl. 62 Stanov), pro kterého platí též podmínka zařazení do seznamu delegátů, tj. předložení dokladu totožnosti. Pokud se rozhodnete pro toto řešení, je třeba členskou schůzí svolat v dostatečném předstihu (čl. 71 Stanov) a zajistit přítomnost nadpoloviční většiny členů. Pokud se z vážných důvodů nebude moci zúčastnit delegát nebydlících členů, je nezbytné, aby svou neúčast telefonicky oznámil v sekretariátu ředitele družstva. Konec jednání je předpokládán v 21,00 hod.

Aktivity na Velké Ohradě

V dubnovém čísle Zpravodaje jsme Vás informovali o aktivitě občanských sdružení, která vznikla za účelem zlepšit životní podmínky občanů Velké Ohrady. Dočasně se zlepšila péče o zeleň, lze pozorovat zvýšenou aktivitu Městské policie. Uvažuje se o vybudování parkovacího domu. Největším prozatímním úspěchem spolupráce občanských sdružení a MÚ je příslib vybudování pošty na Velké Ohradě v prostorách Janského 2254 (zdravotní středisko) ještě v letošním roce. Rovněž i díky našim aktivitám je již zprovozněn bankomat v supermarketu Albert. V poslední době nás trápí vybudovaná navážka, umístěná mezi ulicemi Janského a Tlumačovská, hyzdící okolí. Řada občanů se nás obrací s dotazem za jakým účelem byla navážka zřízena. Proto vyvíjíme aktivity, za účelem zjistit, proč byla vybudovaná. Pravidelně se zástupci občanských sdružení pí. Velínská, pí. RNDr. Prausová, p. Ing. Skondrojanis a p. Doc. Ing. Praus, CSc. účastní zasedání zastupitelstva MČP 13 a prezentují tam požadavky občanů Velké Ohrady. Nyní nás čeká natáčení reportáže o našem hnutí v TV 13 a vypracování návrhu na parkování v klidu na Velké Ohradě ve spolupráci s odborníky z katedry dopravy, který chceme podrobit průzkumu veřejného mínění občanů Velké Ohrady a poté předložit Radnici. O tom a i dalším průběhu našeho hnutí zase příště. Co nás ale nejvíce těší, je váš vzrůstající zájem o okolí, ve kterém bydlíte. Píšete a přemýšlíte, jak přispět ke zlepšení situace. Další zájemce pozvubuzujeme, aby se registrovali na našich webových stránkách

www.velkaohrada.eu

Za občanská sdružení
RNDr. E. Prausová, Ing. A. Skondrojanis

Nabídka na byty v Trnové trvá

Projekt Rosa Canina - Trnová u Jíloviště, získal pro zájemce z řad SBD POKROK konkrétnější podobu. Je pro ně připraveno celkem 11 bytů ve skladbě:

- 2 x 1+kk
- 9 x 3+kk

Celková plocha bytů je 869 m², k nimž přísluší ještě 171 m² předzahrádek, 70 m² teras a 11 parkovacích stání.

Při dostatečném zájmu by se jednalo o družstevní formu bydlení, které by pomohlo zorganizovat SBD POKROK. Celková cena projektu je 42 milionů korun.

Případní zájemci se mohou přihlásit u Dany Schneiderové na e-mail:

SchneiderovaD@pokrok.cz.

Pro připomenutí ještě přidáváme obecnou informaci o projektu.

Celkový projekt, skládající se ze 3 etap, zahrnuje vybudování souboru obytných budov s bytovými jednotkami a nebytovými komerčními prostory v katastrálním území Trnová u Jíloviště, okres Praha - západ.

Trnová u Jíloviště se nachází pouhé 4 km od okraje Prahy a 2 km od sjezdu z rychlostní komunikace Praha - Dobříš - Příbram, exit Jíloviště.

V 1. etapě vznikne 59 bytů od 1+kk do 4+kk (o velikosti od 36,80 m² až po 119,60 m²).

V 2. etapě bude vybudováno sedm viladomů
Ve 3. etapě pak vznikne polyfunkční dům a školka.

Komplex je umístěn v širším centru nově budované obytné zóny. Je koncipován tak, aby pro své budoucí obyvatele zajišťoval služby a sociální zázemí.



Pokrok na velké Ohradě III.

(aneb Trochu malá Velká Ohrada?)

Klobouk dolů před každým, kdo z vlastní vůle projeví nějakou aktivitu nejen ve prospěch svůj, ale také ve prospěch svých bližních. Občanská iniciativa se tomu, myslím, říká. Takový čin může po právní stránce získat podobu například občanského sdružení. To je právnickou osobou a je ze zákona dobrovolné, nezávislé sdružující členy na základě společného zájmu.

Nemůže být pochyb o tom, že například zlepšení parkování, bezpečnost, osvětlení a přítomnost policie na Velké Ohradě, jak ji požaduje petice občanského sdružení POKROK na Velké Ohradě, je skutečně společným zájmem většiny obyvatel této čtvrti.

Totéž platí o snahách občanského sdružení Velká Ohrada.

Nedejte se ale mýlit - ačkoliv obě občanská sdružení sledují prakticky tytéž cíle, jedná se o dva samostatné subjekty, jak je psáno výše – o dvě rozdílné právnické osoby.

Jako občan, obyvatel Velké Ohrady, bych z toho byl asi trochu zmaten.... Nejsou to vlastně konkurenti? A jaký je mezi nimi podstatný rozdíl, v čem se liší jejich cíle a metody práce? Mám se po tom pít?

Jsa z médií zavalen tolika negativními informacemi o lidské společnosti - od politiky regionální, přes celostátní až po celoevropskou, od růstu cen benzínu až po zhroutil globálních finančních trhů, budu asi mít tendenci spíše k pesimismu, nežli k nějaké velké míře důvěry..... Chuti k angažovanosti v rámci těchto iniciativ mi tato dvojkolejnost nejspíš nepřidá.

A tak si dovolím malý apel, vlastně apely dva. Protože obě občanská sdružení jsou, jak už bylo řečeno výše, spolky důvěryhodné, nepodléhejte, obyvatelé Velké Ohrady, pesimismu.

A vy, zakladatelé a představitelé obou občanských sdružení, zkuste si vzpomenout na ty krásné dny, kdy se volalo: „V jednotě je síla“. Nechceme na stránkách Zpravodaje SBD POKROK poučovat, ale není přece jen pro dvě skoro identické iniciativy i Velká Ohrada příliš malá? Aby totiž vaši případní protivníci nemohli uplatňovat staré heslo „Rozděl a panuj!“.

Výsledky hospodaření - na jedničku

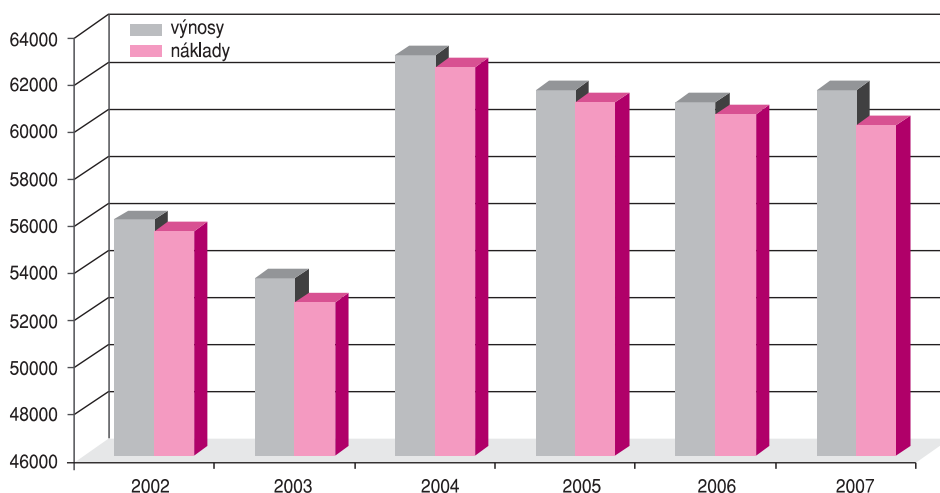
Představenstvo družstva na svém zasedání dne 18.6.2008 projednalo účetní závěrku družstva roku 2007. Hospodaření družstva podle ní skončilo v roce 2007 ziskem po zdanění 648 tisíc Kč. Výsledek je o 464 tisíc Kč lepší než v roce 2006.

Tím se podařilo naplnit náš dlouhodobý záměr o „vyrovnaném hospodaření“ družstva, kdy zisk 648 tis. Kč představuje zhruba 1 procento celkových ročních výnosů správy družstva.

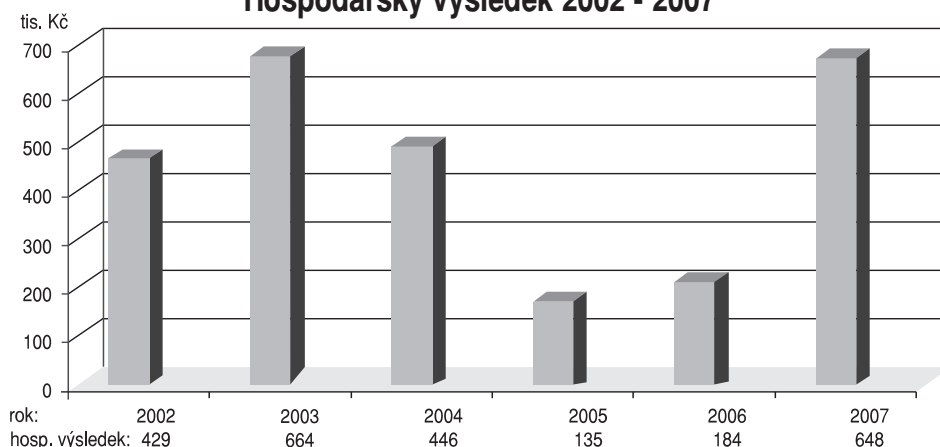
Provozní výnosy vzrostly meziročně o 0,5% na celkových 60.692 tis. Kč a provozní náklady meziročně poklesly o 0,3% na 60.044 tis. Kč. K pozitivnímu výsledku hospodaření přispěl meziroční růst výnosů z poplatku za správu o 2,9% a to díky novým objektům přijatých do správy.

Na straně nákladů pokračoval proces optimalizace nákladů. Ke snížení nákladů došlo především v oblasti oprav a údržby o 42% a v oblasti osobních nákladů o 4%.
Roční účetní závěrka je auditovaná s výrokem auditora „bez výhrad“.

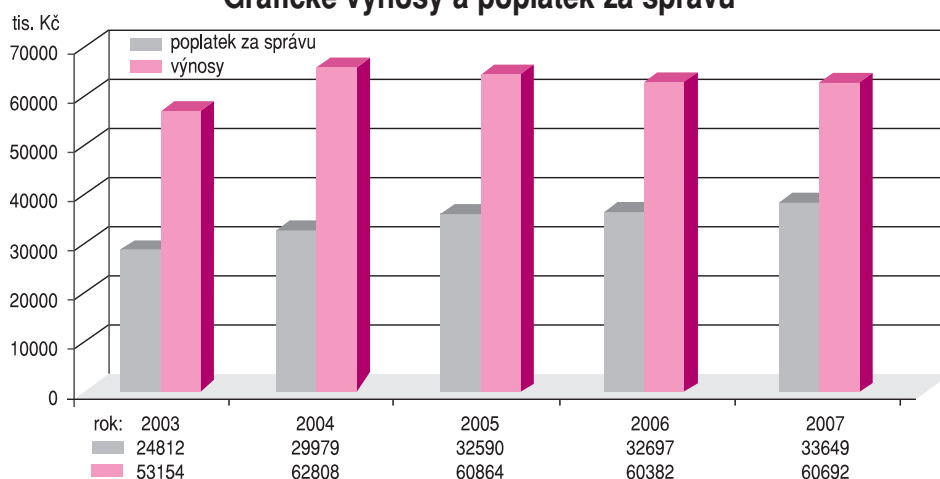
Výnosy a náklady 2002 - 2007



Hospodářský výsledek 2002 - 2007



Grafické výnosy a poplatek za správu



Včera není dnes

◀ Pokračování ze strany 1

a partneři žádnou změnu v chodu družstva ani nezaznamenali, ani si nevšimli, že jsme fungovali provizorně.

Povodeň nás ale donutila k rekonstrukci karlínského objektu a z toho zase vyplynul požadavek na novou dislokaci pracovišť podle nového organizačního uspořádání družstva, vzniklo třeba i klientské centrum v přízemí. Takže jsme řešili tři věci najednou – rekonstrukci, personální obsazení a informační systém. Komplexní rekonstrukce i reorganizace skončila až v loňském roce, takže i technický úsek opustil objekt v Pískové ulici a všichni jsme pod jednou střechou v Kollárově ulici.

■ **Red: Před námi je letošní shromáždění delegátů, změnil se za těch sedm let nějak i charakter tohoto jednání?**

□ **Sova:** Ona měla většina delegátů i dřív poctivou snahu pracovat ve prospěch družstva, ale shromáždění delegátů bylo rozděleno na několik frakcí a jednání probíhalo poněkud zmatečně. To jednání nebylo ani technicky zabezpečeno tak, aby



to odpovídalo vrcholnému jednání organizace, která spravuje miliardový majetek. Vezměte si třeba hlasování – evidence přítomných, schopnost usnášet se, skrutátoři Nemohu vyloučit ani manipulaci s hlasováním, ale to je jen moje domněnka. Delegáti navíc neměli dostatek informací, nikdo s nimi během roku průběžně nekomunikoval – prostě poněkud zmatek.

Tady musím ale tehdejší delegátům poděkovat, protože souhlasili s tím, aby-

chom se poučili u velkých akciových společností a jejich organizace valných hromad. Angažovali jsme firmu Cenin, která v té době už měla za sebou organizaci více než tisícovku valných hromad těch největších společností v České republice. Od té doby máme při shromáždění delegátů plnou evidenci kdo se jednáni účastní, zda byl řádně zvolen, zda je či není v sále, kolik lidí je v sále, zda jsme schopni se usnášet a všechny tyto základní

věci mohou delegáti průběžně sledovat na obrazovce. Tím jsme nejen posílili základní prvky družstevní demokracie, ale jednání se i zrychlilo. S pomocí této technologie probíhají i volby, jejichž výsledky jsou nepochybnitelné.

■ **Red: Technologie je jistě důležitá, ale není přece jen podstatnější samotné rozhodování delegátů, než technika?**

□ **Sova:** Nepochybně. Dříve neměli delegáti prakticky žádné informace o dění v družstvu, většinu jich získávali až na samotném shromáždění delegátů a mnohdy v poněkud nesrozumitelné podobě, což bylo terčem jejich nevole a oprávněné kritiky. Nevěděli prakticky nic o jednání představenstva, o výsledcích hospodaření družstva – někdy se opírali například o informace ze zpravodajství TV NOVA. Jednání pak nemohlo být věcné, ale silně emotivní, v afektu a někdy se projednávaly věci, které neměly pro chod družstva sebemenší význam.

Pro jejich lepší informovanost teď tedy organizujeme semináře, kde dostávají aktuální informace a radíme se s nimi, co dál. Týká se to jak činnosti samotného družstva, tak i legislativního rámce, v němž se pohybuje družstvo i SVJ., současné ekonomické činnosti družstva i výhledů do budoucna. V poslední době jsme se třeba hodně soustředili na výklad přechodu na SVJ s právní subjektivitou.

■ **Red: O ohlasu na tyto semináře jsme už na stránkách Zpravodaje informovali, co jim říkáte vy?**

□ **Sova:** Pro mě je to také důležitá zpětná vazba, zda naše aktivity padly na úrodnou půdu, nebo jestli jsme někde udělali chybu. Zatím je, soudě podle účasti, ten ohlas docela dobrý. A když jste zmínil Zpravodaj – to je další informační kanál, který jsme zřídili. Jen bychom uvítali větší aktivitu delegátů, aby se v něm objevovaly jejich připomínky a náměty. Zpravodaj nemá být hláskou troubou vedení družstva ale prostředkem komunikace mezi členy a klienty družstva a prostor k otevřené diskusi.

Výrok auditora ke zprávě o výsledcích hospodaření za rok 2007

účetní jednotky

Stavební bytové družstvo POKROK

Praha 8, Kollárova 157/18, PSČ 186 00

určeno pro

statutární orgány a družstevníky společnosti

Audit jsme sestavili v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl audit tak, aby získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit též zahrnuje posouzení použitých účetních metod a významných odhadů provedených vedením a dále zhodnocení vypovídací schopnosti účetní závěrky.

Jsmo přesvědčeni, že provedený audit účetní jednotky **Stavební bytové družstvo POKROK, Praha 8**, poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření následujícího výroku auditora bez výhrad:

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti k 31.12. 2007 a nákladů, výnosů a výsledků hospodaření za rok 2007 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Jiné než účetní informace získané z účetní závěrky a účetních knih nebyly ověřovány.

V Praze dne 13.6. 2008

NBG spol. s r.o.
Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4
DIČ: CZ62687358, email: nbg@nbg.cz
Tel.: 234633231, Fax: 234633230
NBG, spol. s r.o.
Ing. Tomáš Brumovský
jednatel společnosti

NBG, spol. s r.o.
IČO
62587358
NBG
osvědčení Komory auditorů
České republiky
134
Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4

Ing. Tomáš Brumovský
odpovědný auditor

Výrok nezávislého auditora potvrzuje, že hospodaření SBD POKROK je v souladu se všemi předpisy.

O dalších změnách, kterými družstvo prošlo za posledních sedm let budeme s ing. Sovou hovořit v příštím čísle.

Regenerace a revitalizace bytových domů

Je několik možných označení pro stavební a údržbové práce na panelových domech:



Rekonstrukce (opětovné sestavení, uvedení do původního stavu, přestavba, přepracování), regenerace (kompletní realizace několika akcí najednou, obnovení, nahrazení částí novými), revitalizace (znovuoživení, posílení), modernizace (vylepšení, přizpůsobení soudobým požadavkům), inovace (obnovení, zdokonalení), renovace (obnova, oprava), prodloužení životnosti, údržba (práce, jimiž se zabezpečuje dobrý stavební stav, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její uživatelnost), změna

- nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je s ní vzájemně propojena,
- stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorys i výška stavby, za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby).

U panelových domů ve správě SBD POKROK je tento proces prací, ať je nazveme jakkoliv, již dobře technicky, ekonomicky i dodavatelsky vyřešen a zaveden v rámci informačního systému Integri, výběrových řízení, stavebního zákona č.183/2006 Sb. a EN ISO 9001:2000.

Celý proces v SBD nazvaný „Správa nemovitostí“ pokrývá následující oblasti činností: hydroizolace a termoizolace střech, zateplení obvodových plášťů, energetické audity, výměnu oken a dveří, balkóny a terasy, zábradlí, výměnu rozvodů (voda, vytápění, elektřina, plyn, kanalizace, vzduchotechnika, slaboproud, bleskosvody, TV), hydroizolace spodní části domu, výtahy, vstupy a portály, konstrukční a statické zajištění, k tomu sběr informací, technický dozor investora a dokumentaci.

Vlastní postup procesu:

- Rozhodnutí proč regenerovat?** - důvodem je odstranění vad, snížení spotřeby energie nebo zvýšení hodnoty objektu a bytů
- Technická část** – co a jak budeme dělat, kolik nás akce bude stát, co nám akce přinese, energetický audit, stavebnětechnický průzkum
- Ekonomická část** – naše finanční situace, jak prostředky získat a kolik budou stát, návštěva bankovní společnosti, dotace

- Rozhodnutí** – informace pro Shromáždění společenství vlastníků, doporučení, postup, schválení do plánu oprav
- Projektová dokumentace** – zadat, je to podklad pro nabídky a stavební povolení
- Výběrové řízení na firmu** – 5 dodavatelských firem, přizvat odborníky a vlastníky, určit váhová kritéria
- Podpis smlouvy** – obchodník, odborník technik, kontrola právníkem
- Realizace** – technický dozor investora, dodržení technologických postupů
- Reklamacce případná** – řízení dlouhodobé, stojí peníze a nepříjemnosti, je možné, že již nebude u koho uplatnit. Když bude celý výše uvedený proces 100 % připraven, pak s realizací budou všichni souhlasit.

Důležité jsou parametry úvěru:

- Výše úroku (co nejnižší)
- Doba fixace úroku (co nejdelší)
- Výše splátky (nezvyšovat platby do fondu oprav)
- Doba splatnosti (co nejkratší)
- Zajištění úvěru (bez zástavy)
- Poplatek za vyřízení úvěru (nejlépe za 1Kč)
- Předčasné splacení úvěru (zdarma)

Pozor také na opomíjené parametry úvěru: dozajištění směnkou, změna bankovního účtu, účelovost úvěru, podmínky pro čerpání a po dočerpání úvěru, celková výše úvěru.

Seznam společností, které umí splnit všechny požadavky a kritéria včetně financování a žádosti o úrokovou dotaci a poradenství byl zpracován na komisi



Mnohé domy revitalizaci opravdu potřebují.



SBD pro výběrová řízení a komisi SBD pro financování modernizace a výstavby.

Systém schvalování úvěru pro domy ve správě SBD je nyní takový, že před podpisem smlouvy se o úvěru hlasuje 1x ročně na shromáždění delegátů (tj. členská schůze).

Již na předchozím shromáždění delegátů 10.11.2007 byl předložen návrh na rychlé schvalování úvěrů SBD průběžně představenstvem - po předání pravomoci od shromáždění delegátů a úpravou Stanov SBD Pokrok v Čl. 57, odst.2), písmeno i) a úpravou v Zásadách hospodaření družstva čl.13.

Doporučuji tímto všem delegátům maximální účast na letošním listopadovém shromáždění delegátů a tam schválit návrh předání pravomoci představenstvu, neboť čím rychlejší bude projednání úvěrů, tím rychlejší je možnost obnovy vašich objektů za výhodných podmínek.

Ing. František Svoboda
MPP SBD POKROK

Rozhodující je však způsob financování:

- z vlastních zdrojů** - příjmy do fondu oprav musí být minimálně 1% tržní hodnoty nemovitosti ročně. Pro rekonstrukci každých 20 let je třeba našetřit 20 %, pokud je nemáme pak ani v budoucnosti si na opravu nenašetříme.
- dodavatelský úvěr od stavební firmy**
- komerční úvěr**

Potřebujete úvěr na rekonstrukci a modernizaci objektu SBD Pokrok ?

Vzhledem k vzrůstajícímu zájmu členů Společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity v rámci SBD Pokrok financovat stále nákladnější modernizaci, renovaci a rekonstrukci společných prostor bytových domů formou úvěrů, rozhodlo Představenstvo družstva o ustavení Komise pro financování modernizace a výstavby (dále jen Komise), jako poradního orgánu Představenstva družstva.



Komise byla ustavena schválením usnesení Představenstva družstva dne 1.8.2007 ve složení :

Ing. Oldřich Sova (předseda PD), Miloš Průcha (člen PD), Věra Hrdinová (člen PD), Ing. Luboš Hlavsa (předseda KK), Ing. Pavel Beránek (ekonomický náměstek), JUDr. Jitka Zábojová (vedoucí org. práv. odd.), Anna Máchová (delegát obj. 473), Ing. Josef Horna (delegát obj. 542) a JUDr. Marek Novotný (Externí poradce).

Na ustavujícím zasedání, které se konalo dne 15.8.2007, byl zvolen předsedou Komise Miloš Průcha, člen Představenstva družstva a delegát objektu 485.

Komise na tomto jednání schválila plán práce na období do podzimního Shromáždění delegátů v roce 2007.

Byl vypracován Statut Komise, ve kterém byla specifikována náplň práce a kompetence. Statut byl schválen Představenstvem družstva.

Nejdůležitějším úkolem bylo vypracovat Směrnici o sjednávání úvěrů pro objekty SBD Pokrok. Cílem pak jednoznačné stanovení podmínek pro projednání a schválení úvěrů na modernizaci a rekonstrukci bytových domů, resp. společných prostor tak, aby tyto podmínky byly přijatelné pro nájemce bytů, vlastníky bytů i družstvo a zaručovaly splacení úvěru.

Směrnice byla schválena Představenstvem družstva dne 17.10.2007 a vydaná pod č. 5/2007 s platností od schválení.

Do jejího vytvoření nebyl v SBD Pokrok předpis, který by upravoval postup při podávání žádosti o úvěr, náležitosti, které

musí žádost obsahovat, postup při posouzení žádosti a stanovil kritéria schválení úvěrů.

Podle této Směrnice postupovalo PD při posouzení žádosti o úvěr níže uvedených objektů a vypracování doporučení pro Shromáždění delegátů 26.11. 2007 tyto žádosti schválit.

Jednalo se o tyto objekty:

270 - Drimlova 2364 – 2366 a Janského 2367 – 2369, Praha 5 – Stodůlky,

505 - Přecechtělova 2430 - 2432 a Prusíkova 2433 – 2434, Praha 5 – Stodůlky,

542 - Nušlova 2272 – 2277, Praha 5 – Stodůlky,

590: předány bance všechny podklady, vyplněna žádost, čeká se na rozhodnutí objektu, zda někteří vlastníci složí alikvotní část úvěru z vlastních prostředků, „ručitelská prohlášení“ se budou podepisovat pravděpodobně na podzim, tento objekt je na druhém místě.

Vzhledem k časové náročnosti vyřizování úvěrů vyplývá, že schvalování úvěrů až na Shromáždění delegátů neodpovídá potřebám objektů. Shromáždění delegátů je svoláváno jednou, max. dvakrát ročně. Tato skutečnost prodlužuje dobu nutnou k vyřízení úvěru neohledně na to, že při současném vývoji úrokových sazeb, cen stavebních materiálů a prací, způsobuje nutnost vynakládat více finančních prostředků na rekonstrukce než by bylo nutné. Jak všichni z praxe známe, je i čtvrt roku příliš dlouhá doba.

Proto Komise doporučila delegátům SD 27.11. 2007 ke schvá-



590 - Brdičková 1916 – 1921, Praha 13 – Lužiny.

Úvěry byly Shromážděním delegátů schváleny a Ekonomický úsek družstva přistoupil k vyřizování úvěrů.

Stav vyřízení úvěrů pro výše uvedené objekty k 30.6.2008:

270: předány bance všechny podklady, vyplněna žádost, čeká se na rozhodnutí objektu, zda máme požádat banku o vystavení úvěrového příslibu. Výboru SVJ se nelíbí naše podmínka, že všichni vlastníci by měli podepsat ručitelské prohlášení, tak EÚ čeká na jejich rozhodnutí, zda se bude ve vyřizování úvěru pokračovat.

505: úvěrová smlouva s bankou podepsána, momentálně vlastníci podepisují ručitelská prohlášení;

542: předány bance podklady, čeká se na rozhodnutí banky o schválení úvěru;

lení změnu Stanov SBD Pokrok v čl. 57, odst. 2, písmeno i, a Zásad hospodaření družstva čl.13., kde by tato pravomoc byla předána PD. Bohužel delegáti toto doporučení nevyšlechli a ke změně stanov nedošlo.

I když činnost Komise byla po splnění úkolu - vypracování Směrnice č.5 / 2007 - ukončena, obracím se jejím jménem na delegáty letošního SD s prosbou o přenesení pravomocí ke schválení úvěrů na PD, aby činnost družstva i v tomto bodu odpovídala potřebám objektů a nebyla brzdou modernizace bytových domů.

Miloš Průcha
člen představenstva

Můžete si podat žádost !

Společná televizní anténa – STA

V redakci Zpravodaje SBD POKROK jsme samozřejmě vždycky rádi, když do jeho obsahu navrhne text někdo z členů družstva. Tak je tomu i tentokrát, kdy nám velmi zajímavý článek poslal Jan Hazdra. Z technických důvodů jsme jej museli mírně zkrátit, ale doufáme, že vás i tak zaujme. (red)

Vím, jsou rozhodně vážnější problémy v panelovém domě. Vím to dobře. Nefunkční izolace spodní stavby, dosluhující výtahy, děravé střechy nad lodžijemi - jako příklad života jednoho objektu. Celkem za 8 milionů.

Nicméně po Jižních Čechách přijde brzy na řadu i Praha a pozemní analogové vysílání televizních stanic - programů v normě PAL bude vypnuto. Pro řadu STA to bude těžká rána. Původní vysílání definitivně nahradí pozemní digitální vysílání v normě DVB-T. DVB-T je podstatně odolnější proti odrazům a rušení a přijímač vystačí s nižší úrovní signálu. Na řadě míst v Praze stačí jako anténa kus drátu poblíž televize, nebo třeba na balkonu místo dosavadní složité pečlivě nastavené antény na střeše. Digitální televize zabírá užší kmitočtové pásmo a vystačí s nižším výkonem vysílačů, do éteru se tak vejde víc telekomunikačního provozu.

Co tedy s STA?

O tom musí samozřejmě rozhodnout domovní schůze. Vždyť tu jsou ještě UPC, O2 TV, různé satelity a já nevím co ještě. Pro případ, že schůze podpoří další existenci STA, jsou zde dále uvedena některá možná řešení. Předpokládám přitom, že vaše STA je stále ještě analogové.

Řešení č. 1

Dobrá zpráva pro byty, se zájmem o DVB-T, kde je vyhovující signál přímo z vysílačů. Byty si patrně za své prostředky pořídí bytovou anténu (event. se zesilovačem), DVB-T Set Top Box (volně přeloženo - souprava v krabici na stůl, abychom si zase nemysleli bůh ví co to je) nebo novou televizi s normou DVB-T. S likvidací staré STA velmi opatrně. Zejména rozvody signálu mohou být ještě cenné.

Řešení č. 2

Pro byty, kde vyhovující signál není. Signál DVB-T dopravíme do bytů s maximálním využitím stávajících prostředků „staré STA“. Potřebné nové zařízení pro tento krok není příliš složité a drahé. Zde si je také třeba uvědomit, že se pokrytí DVB-T signálem ještě zlepšit – např. na vysílači Žižkov bude namontován nový anténní systém.

Řešení č. 3

Obyvatelé doma nechtějí Set Top Boxy nebo novou televizi. Pak nezbyvá než

provést konverzi DVB-T na PAL v STA. Opět s maximálním využitím prostředků stávající STA musíme počítat s nákladem kolem 5 tis na jeden program. Cenu berte skutečně orientačně. Toto řešení nás patrně brzy omrzí. Zjistíme, že kvalita obrazu z televize se Set Top Boxem umístěné přímo doma nebo z digitální televize je přece jen lepší, zjistíme, že máme jen mono zvuk z důvodů úspory, nemůžeme volit formát obrazu (4:3, 16:9, zoom), nemůžeme ovládat zvukové kanály a tím třeba někdy volit jazykové mutace a hlavně budeme „zdarma“ požadovat další programy. Kdoví co nám ještě bude vadit. Také se musíme rozloučit s původní spolehlivostí systému. Důležité je také vědět, že se jedná o přechodné řešení, výroba analogových televizorů dříve nebo později skončí, analogové televizory dožijí.

Řešení č. 4

Snažíme se vyhovět sociálně slabším rodinám a zachovat analogový signál třeba jen pro 4 programy a zároveň, pokud je to nutné, rozvést pomocí STA signál pro DVB-T. Tedy kombinace bodu 2 a 3. Možné to je. Z hlediska adaptace STA je to samozřejmě nejkomplicovanější a nejdražší řešení a přestavba nemusí probíhat rutinně. A pro ty čtyři programy tu bude zase horší spolehlivost, horší kvalita obrazu i zvuku a zařízení bude mít význam po dobu než dožijí analogové televizory.

Hotovo?

Kdepak, kdepak ! Vůbec ne. Očekávám, že většina stanic, které dnes fungují s podporou DVB-T budou ještě za 5 let v provozu! Vývojově je prakticky uzavřena televizní norma DVB-T2 a kompresní technika MPEG 4-H264. Tyto prostředky umožňují přenos televize s vysokým rozlišením – HDTV – high definition television, 1280 x 720 bodů nebo 1920 x 1080 bodů pro Full HDTV.

Jaký Set Top Box ?

Set Top Box je běžně s televizí propojen pomocí rozhraní SCART a to je rozhraní analogové, vždyť televize je stále analogová.

Nejlevnější Set Top Boxy pro DVB-T nestojí ani tisícovku. Bohužel bývají často málo citlivé. Rozhraní SCART Set Top Boxu pak často obsahuje pouze kompozitní signál, tedy C-video, tomu se raději

vyhněte, obraz není ostrý a barvy jsou mdlé. Požadujte raději S-video tedy separate video a požadujte RGB.

Zhruba, orientačně za 8-10 tisíc koupíte momentálně DVB-T Set Top Box s Hard Diskem (jako v PC) a DVD mechanikou a můžete DVB-T programy nahrávat i mazat. Zbavíte se tak časem dnes už nemožného media a to jsou videokazety.

Na trhu jsou již nyní i Set Top Boxy pro pozemní HDTV. Důležité pro propojení s televizí je rozhraní HDMI a to je již čistě digitální. Žádoucí je samozřejmě i vysoké rozlišení televize , aby byl takový Set Top Box řádně využit. Rozhraní HDMI mají jen některé novější , digitální televizory. Uvedené Set Top Boxy stojí orientačně 5 tisíc a zprvu budou sloužit skutečným fandům nových technologií.

Co je digitální televizor?

Zjednodušeně řečeno je to specializovaný digitální počítač s digitální zobrazovací jednotkou a komunikačním prostředím. Jsou to tzv. plazmy a LCD. Doby, kdy televizi opravil „šikovnej soused“ tímto definitivně končí, leda že by byla vadná napájecí šňůra.

Takže nový televizor bude patrně digitální. I když zase pozor !! Televizor může mít nepříjemně nízký jas či kontrast, může být tak pomalý, že letící míč bude zobrazen jako kometa a podobně. Musíme se také rozhodnout, jaké požadujeme rozlišení. K televizi můžete připojit různé pozemní i satelitní Set Top Boxy, různé přehrávače, nahrávače. Proto musí televize obsahovat HDMI a SCART rozhraní v dostatečném množství. Na druhé straně můžete několik příštích let k plné spokojenosti užívat pouze zabudovaný DVB-T tuner (přijímač) a dost.

Závěrem

Těžké čtivo pro nás, kteří v oboru nepracujeme, nebo to pro nás není hobby. Doufám i tak, že vám článek trochu pomohl. Uvedené informace berte prosím s rezervou. Doby analogové jistoty jsou už pomalu pryč. V nové digitální éře je těch možností mnohem víc, snáze se dopustíme nějaké chyby.

Na druhé straně např. zakoupit běžný DVB-T Set Top Box a „rozchodit“ se starší televizí lze zvládnout i za odpoledne. Nebojte se toho, je to jen silikon v plastové krabici.

A úplně nakonec přeji vám všem pěkný obraz , příjemný zvuk, zajímavé , rozmanité programy a málo potíží s televizním příjemem.

Jan Hazdra